**Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края**

**за январь-июнь 2019 года\***

| Показатели | 6 месяцев 2019 года | 6 месяцев 2018 года |
| --- | --- | --- |
| **значения** | **Темп роста,%** | **значения** | **Темп роста,%** |
| *Экономический рост* |
| Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года | Х | 98,51) | Х | 101,91) |
| Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года | Х | 103,9 | Х | 102,7 |
| Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб. | 119,4 | 102,4 | 111,7 | 103,4 |
| Объем строительных работ, млрд. руб. | 96,1 | 64,5 | 128,7 | 91,9 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м | 1 807,3 | 122,0 | 1 480,8 | 71,1 |
| Оборот оптовой торговли, млрд. руб. | 956,1 | 96,8 | 861,2 | 105,0 |
| в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей | 818,9 | 97,7 | 730,5 | 103,2 |
| Оборот розничной торговли, млрд. руб. | 645,1 | 102,5 | 597,7 | 102,6 |
| Оборот общественного питания, млрд. руб. | 31,1 | 101,1 | 29,4 | 102,0 |
| Объем платных услуг населению, млрд. руб. | 246,9 | 98,5 | 241,4 | 103,3 |
| *Инфляция* |
| Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года | Х | 105,2 | Х | 101,9 |
| Индекс потребительских цен,в % к декабрю предыдущего года | Х | 102,5 | Х | 101,8 |
| Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года | Х | 105,4 | Х | 101,4 |
| Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года | Х | 101,2 | Х | 103,2 |
| *Финансы* |
| Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета края, млрд. руб. | 138,2 | 109,5 | 126,2 | 107,3 |
| Финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности предприятий 2)3), млрд. руб. | 161,9 | в 2,1 р. | 79,0 | 61,8 |
| Доля убыточных предприятий 2)3), % | 32,9 | Х | 32,0 | Х |
| *Уровень жизни населения4)* |
| Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб. | 35 113 | 107,3 | 32 724 | 109,9 |
| Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года | Х | 102,0 | Х | 107,9 |
| Задолженность по заработной плате, млн. рублей | 31,4 | 91,9 | 34,1 | 92,5 |
| Уровень зарегистрированной безработицы, в % к экономически активному населению | 0,6 | Х | 0,5 | Х |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1) оценка министерства экономики Краснодарского края

2) по крупным и средним организациям

3) данные за январь-май

4) в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 20 марта 2019г. №469-р показатели номинальных и реальных денежных доходов населения разрабатываются с квартальной периодичностью. Вторая оценка, в разрезе субъектов РФ, публикуется на 34-й рабочий день после отчетного периода.

\* по данным Министерства экономики Краснодарского края

(http://economy.krasnodar.ru/)

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка жилой, коммерческой недвижимости и земельных участков г. Краснодар**

Рынок жилой недвижимости в рамках настоящего анализа разделен на рынок квартир и рынок домовладений.

Земельные участки по функциональному назначению подразделены на участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и под коммерческую застройку.

Коммерческая недвижимость представлена торгово-офисной и производственно-складской.

В рамках данного исследования, на территории г. Краснодар выделяются следующие функциональные (географические) районы согласно общепринятому в населенном пункте районированию: 2-пл, 40 лет Победы, 9-я Тихая, Авиагородок, Аэропорт, Баскет-холл, Вавилова, Восточно-Кругликовская, Гидростроителей, Гор. хутор, Горгаз, Западный обход, ЗИП (завода измерительных приборов), Знаменский, Ипподром, ККБ (Краевой Клинической Больницы), Комсомольский, Кожевенная, КСК (Камвольно-суконный Комбинат), мкр. Губернский, мкр. Панорама, Молодежный, Московский, Музыкальный, МХГ (микрохирургии глаза), Немецкая деревня, Новознаменский, Плодородный, Пашковский, Репино, РМЗ (ремонтно-механического завода), Российская, Рубероидный, Северный, Славянский, Старый центр, СХА (сельскохозяйственная академия), Табачная фабрика, ТЭЦ (теплоэлектростанции), Учхоз Кубань, Фестивальный, ХБК (хлопчато-бумажного комбината), Центральный, Черемушки, Школьный, Энка, Юбилейный.

Интервал исследования составляет 2 месяца. Исследуемый интервал – **май-июнь 2019 года.**

**Рынок жилой недвижимости**



**Квартиры**

Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице. В качестве базиса (100%) применяется средний показатель за 2014 год (49 597 руб./кв.м).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **июль-авг. 18** | **сент.-окт. 18** | **нояб.-дек. 18** | **янв.-февр. 19** | **март-апр. 19** | **май-июнь 19** |
| **Средняя** | **51 148** | **52 088** | **52 940** | **54 634** | **54 838** | **55 161** |
| **Динамика** | **103%** | **105%** | **107%** | **110%** | **111%** | **111%** |





Анализ цен предложений в мае-июне 2019 г. на рынке квартир представлен в следующей таблице.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | 1-комнатные квартиры | 2-комнатные квартиры | 3-комнатные квартиры | многокомнатные квартиры | Общая ср. цена |
|  | ср. цена | ср. цена | ср. цена | ср. цена |  |
| 2-пл | 53 567 | 50 723 | 55 965 | - | 52 903 |
| 40 лет Победы | 54 002 | 55 232 | 55 614 | 53 638 | 54 767 |
| 9-й км | 62 675 | 58 210 | 56 216 | 59 184 | 59 719 |
| 9-я Тихая | 45 144 | 42 682 | 43 432 | - | 44 111 |
| Авиагородок | 58 058 | 52 088 | 47 321 | - | 51 295 |
| Аэропорт | - | - | - | - | - |
| Баскет-холл | 56 419 | 54 747 | 56 188 | - | 55 942 |
| Вавилова | 57 130 | 49 927 | 52 225 | 35 000 | 52 277 |
| Восточно-Кругликовская | 52 897 | 50 822 | 49 082 | 48 028 | 51 659 |
| Гидростроителей | 51 423 | 50 185 | 47 632 | 46 573 | 50 506 |
| Гор. хутор | 55 422 | 52 570 | 36 820 | - | 53 493 |
| Горгаз | 63 604 | 57 580 | 53 677 | 49 102 | 57 607 |
| Западный обход | 44 916 | 44 097 | 41 424 | 47 012 | 44 126 |
| ЗИП | 48 056 | 52 262 | 54 755 | 61 468 | 51 152 |
| Знаменский | 40 208 | 37 487 | 40 257 | - | 39 436 |
| Ипподром | 41 968 | 39 704 | 41 609 | - | 40 973 |
| ККБ | 49 354 | 46 549 | 45 125 | 59 500 | 47 393 |
| Комсомольский | 55 697 | 55 190 | 53 762 | 49 683 | 54 777 |
| Кожевенная | 70 280 | 74 448 | 74 470 | - | 72 483 |
| КСК | 56 919 | 53 677 | 53 573 | 50 355 | 55 256 |
| мкр. Губернский | 55 968 | 54 221 | 55 977 | - | 55 316 |
| мкр. Панорама | 58 696 | 56 688 | 57 318 | 66 667 | 57 760 |
| Молодежный | 45 113 | 45 669 | 45 526 | 37 878 | 45 286 |
| Московский | 54 113 | 54 072 | 52 476 | - | 53 892 |
| Музыкальный | 46 628 | 45 880 | 45 640 | 66 213 | 46 506 |
| МХГ | 58 351 | 53 834 | 49 921 | - | 54 798 |
| Немецкая деревня | 54 379 | 58 218 | 52 573 | 52 810 | 55 125 |
| Новознаменский | 43 008 | 39 089 | 37 698 | - | 41 678 |
| Плодородный | - | - | - | - | - |
| Пашковский | 54 143 | 52 582 | 51 696 | 50 753 | 53 323 |
| Репино | 64 205 | 60 003 | 54 550 | - | 60 182 |
| РМЗ | 54 642 | 48 461 | 44 797 | - | 51 953 |
| Российская | 46 467 | 45 379 | 48 710 | 49 076 | 46 300 |
| Рубероидный | - | - | - | - | - |
| Северный | 45 044 | 43 591 | 40 052 | - | 43 909 |
| Славянский | 51 765 | 53 949 | 50 951 | - | 52 271 |
| Старый центр | 62 512 | 62 253 | 63 088 | 66 898 | 62 687 |
| СХА | 63 439 | 66 214 | 67 641 | 54 090 | 65 170 |
| Табачная фабрика | 59 206 | 61 335 | 55 489 | 46 582 | 58 543 |
| ТЭЦ | 45 172 | - | 44 527 | 46 028 | 45 082 |
| Учхоз Кубань | 48 598 | 46 950 | - | - | 47 939 |
| Фестивальный | 65 566 | 63 947 | 61 759 | 66 937 | 64 117 |
| ХБК | 58 809 | 56 247 | 53 099 | 50 000 | 56 798 |
| Центральный | 64 553 | 62 798 | 62 589 | 59 616 | 63 315 |
| Черемушки | 62 001 | 57 613 | 53 936 | 54 242 | 58 694 |
| Школьный | 53 259 | 58 027 | 54 376 | 61 439 | 55 278 |
| Энка | 54 955 | 50 833 | 52 887 | 59 304 | 53 388 |
| Юбилейный | 67 323 | 70 697 | 63 562 | 59 274 | 67 503 |
| **Всего, руб./кв. м** | **54 890** | **55 126** | **55 789** | **58 152** | **55 161** |

**Домовладения**

Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице. В качестве базиса (100%) применяется средний показатель за 2014 год (42 652 руб./кв.м).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **июль-авг. 18** | **сент.-окт. 18** | **нояб.-дек. 18** | **янв.-февр. 19** | **март-апр. 19** | **май-июнь 19** |
| **Средняя** | **40 127** | **40 167** | **40 090** | **41 866** | **42 939** | **42 620** |
| **Динамика** | **94%** | **94%** | **94%** | **98%** | **101%** | **100%** |



Итоги анализа представлены ниже:

| Район | Ср. цена руб. за 1 кв. м. |
| --- | --- |
| 2-пл | 46 687 |
| 40 лет Победы | 54 915 |
| 9-й км | 52 969 |
| 9-я Тихая | - |
| Авиагородок | - |
| Аэропорт | - |
| Баскет-холл | 45 889 |
| Вавилова | 44 654 |
| Восточно-Кругликовская | 37 002 |
| Гидростроителей | 45 820 |
| Гор. хутор | 50 335 |
| Горгаз | 43 070 |
| Западный обход | 41 413 |
| ЗИП | 37 375 |
| Знаменский | 35 480 |
| Ипподром | 33 688 |
| ККБ | 28 467 |
| Комсомольский | 61 829 |
| Кожевенная | 61 711 |
| КСК | 48 682 |
| мкр. Губернский | - |
| мкр. Панорама | - |
| Молодежный | 38 283 |
| Московский | 38 782 |
| Музыкальный | 44 715 |
| МХГ | 38 065 |
| Немецкая деревня | 53 086 |
| Новознаменский | 42 388 |
| Плодородный | 23 910 |
| Пашковский | 55 903 |
| Репино | 54 359 |
| РМЗ | 53 459 |
| Российская | 33 730 |
| Рубероидный | - |
| Северный | 42 581 |
| Славянский | 49 631 |
| Старый центр | 48 813 |
| СХА | 54 710 |
| Табачная фабрика | 45 652 |
| ТЭЦ | 36 281 |
| Учхоз Кубань | - |
| Фестивальный | 58 871 |
| ХБК | 57 596 |
| Центральный | 53 587 |
| Черемушки | 53 634 |
| Школьный | 58 467 |
| Энка | 46 237 |
| Юбилейный | 64 761 |
| **Всего, руб./кв.м** | **42 620** |

**Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости**

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Квартиры выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 30 000 руб./кв.м. – 100 728 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на май-июнь 2019г. цена предложения квартир составляет 55 161 руб./кв.м.

Цена предложения домовладений в диапазоне от 13 087 руб./кв.м. – 100 877 руб. /кв.м. (без учета скидки на торг) составляет 42 620 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается рост средней цены предложения на рынке квартир и стагнация средней цены предложения на рынке домовладений.

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом, это также обусловлено сложной экономической ситуацией, наложением санкций на РФ, что препятствует стабильному развитию экономики.

Объем продаж: по информации профессиональных участников рынка недвижимости, объем продаж по отношению к периоду годом ранее, снизился, что объясняется также сложной экономической ситуацией в стране.

**Рынок коммерческой недвижимости**



**Торгово-офисная недвижимость**

****

Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице. В качестве базиса (100%) применяется средний показатель за 2014 год (65 078 руб./кв.м).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район | июль-авг. 18 | сент.-окт. 18 | нояб.-дек. 18 | янв.-февр. 19 | март-апр. 19 | май-июнь 19 |
| Центральный |  |  |  |  |  | 75 544 |
| Юбилейный |  |  |  |  |  | 79 714 |
| Гидростроителей |  |  |  |  |  | 60 574 |
| Черемушки |  |  |  |  |  | 73 657 |
| Фестивальный |  |  |  |  |  | 80 685 |
| Комсомольский |  |  |  |  |  | 66 809 |
| Славянский |  |  |  |  |  | 60 330 |
| ЗИП |  |  |  |  |  | 64 413 |
| Пашковский |  |  |  |  |  | 54 522 |
| Восточно-Кругликовская |  |  |  |  |  | 74 830 |
| Старый центр |  |  |  |  |  | 78 994 |
| Энка |  |  |  |  |  | 72 778 |
| Западный обход |  |  |  |  |  | 72 453 |
| Немецкая деревня |  |  |  |  |  | 105 155 |
| Российская |  |  |  |  |  | 70 481 |
| Северный |  |  |  |  |  | 56 960 |
| Знаменский |  |  |  |  |  | 59 559 |
| Авиагородок |  |  |  |  |  | 60 528 |
| Вавилова |  |  |  |  |  | 64 350 |
| Средняя | **68 668** | **69 368** | **71 745** | **70 150** | **73 793** | **72 102** |
| Динамика | **106%** | **107%** | **110%** | **108%** | **113%** | **111%** |

**Производственно-складская недвижимость**

Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице. В качестве базиса (100%) применяется средний показатель за 2014 год (27 247 руб./кв.м).

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | июль-авг. 18 | сент.-окт. 18 | нояб.-дек. 18 | янв.-февр. 19 | март-апр. 19 | май-июнь 19 | Диапазон цен исследуемого интервала |
| Средняя | **28 550** | **27 703** | **27 949** | **27 618** | **28 465** | **30 378** | **8 820 – 58 473** |
| Динамика | **105%** | **102%** | **103%** | **101%** | **104%** | **111%** | **-** |

**Основные выводы относительно рынка коммерческой недвижимости**

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Торгово-офисная недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 25 000 руб./кв.м. – 160 869 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на май-июнь 2019 г. цена предложения продажи торгово-офисной недвижимости составляет 72 102 руб./кв.м.

Производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 8 820 руб./кв.м. – 58 473 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на май-июнь 2019 г. цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 30 378 руб./кв.м.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается рост средней цены предложений продажи торгово-офисной недвижимости и стагнация средней цены предложений продажи производственно-складской недвижимости.

 Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом, это обусловлено сложной экономической ситуацией, наложением санкций на РФ, что препятствует стабильному развитию экономики.

Объем продаж: по информации профессиональных участников рынка недвижимости, объем продаж по отношению к периоду годом ранее, снизился, что объясняется также сложной экономической ситуацией в стране.

**Рынок земельных участков**



**Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)**

 

Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице. В качестве базиса (100%) применяется средний показатель за 2014 год (886 667 руб./сот.).

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **июль-авг. 18** | **сент.-окт. 18** | **нояб.-дек. 18** | **янв.-февр. 19** | **март-апр. 19** | **май-июнь 19** | **Диапазон цен исследуемого интервала** |
| Центральный |   |   |   |   |   | 1 306 659 | 226 229 - 2 631 578 |
| Юбилейный |   |   |   |   |   | 1 024 916 | 874 750 - 1 116 666 |
| Гидростроителей |   |   |   |   |   | 945 333 | 333 333 - 2 000 000 |
| Черемушки |   |   |   |   |   | 1 165 107 | 90 000 - 2 250 000 |
| Фестивальный |   |   |   |   |   | 1 803 465 | 144 444 - 4 375 000 |
| Комсомольский |   |   |   |   |   | 743 612 | 110 000 - 2 000 000 |
| Славянский |   |   |   |   |   | 1 311 179 | 200 000 - 3 400 000 |
| ЗИП |   |   |   |   |   | 872 857 | 860 000 - 885 714 |
| Пашковский |   |   |   |   |   | 691 251 | 241 538 - 1 094 339 |
| Восточно-Кругликовская |   |   |   |   |   | 533 928 | 150 000 - 1 062 500 |
| Старый центр |   |   |   |   |   | 1 449 442 | 250 000 - 3 750 000 |
| Энка |   |   |   |   |   | 568 633 | 271 844 - 1 240 000 |
| Западный обход |   |   |   |   |   | 522 057 | 208 333 - 1 917 808 |
| Немецкая деревня |   |   |   |   |   | 341 476 | 125 000 - 1 363 636 |
| Российская |   |   |   |   |   | 453 586 | 62 500 - 1 600 000 |
| Северный |   |   |   |   |   | 544 443 | 200 000 - 900 000 |
| Знаменский |   |   |   |   |   | 301 527 | 150 000 - 533 333 |
| Авиагородок |   |   |   |   |   | 690 347 | 200 000 - 1 125 000 |
| Вавилова |   |   |   |   |   | 956 944 | 500 000 - 1 437 500 |
| **Средняя** | **868 203** | **909 310** | **897 821** | **921 304** | **818 284** | **850 892** | **62 500 - 4 375 000** |
| **Динамика** | **98%** | **103%** | **101%** | **104%** | **92%** | **96%** | **-** |

**Коммерческая застройка**

****

Результат проведенного анализа представлен в следующей таблице. В качестве базиса (100%) применяется средний показатель за 2014 год (965 581 руб./сот.).

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **июль-авг. 18** | **сент.-окт. 18** | **нояб.-дек. 18** | **янв.-февр. 19** | **март-апр. 19** | **май-июнь 19** | **Диапазон цен исследуемого интервала** |
| Центральный |  |  |  |  |  | 2 605 389 | 2 000 000 - 4 000 000 |
| Юбилейный |  |  |  |  |  | - | - |
| Гидростроителей |  |  |  |  |  | 1 344 180 | 526 666 - 1 290 747 |
| Черемушки |  |  |  |  |  | 1 193 405 | 300 000 - 2 000 000 |
| Фестивальный |  |  |  |  |  | 1 515 278 | 650 000 - 2 172 222 |
| Комсомольский |  |  |  |  |  | 1 237 999 | 550 000 - 1 875 000 |
| Славянский |  |  |  |  |  | - | - |
| ЗИП |  |  |  |  |  | - | - |
| Пашковский |  |  |  |  |  | 805 177 | 181 818 - 1 700 000 |
| Восточно-Кругликовская |  |  |  |  |  | 1 473 525 | 1 030 769 - 1 833 000 |
| Старый центр |  |  |  |  |  | 2 501 215 | 270 833 - 3 750 000 |
| Энка |  |  |  |  |  | 658 257 | 568 181 - 748 333 |
| Западный обход |  |  |  |  |  | 833 333 | 750 000 - 1 000 000 |
| Немецкая деревня |  |  |  |  |  | - | - |
| Российская |  |  |  |  |  | 434 142 | 111 111 - 833 333 |
| Северный |  |  |  |  |  | 684 150 | 388 888 - 979 411 |
| Знаменский |  |  |  |  |  | 401 065 | 246 575 - 555 555 |
| Авиагородок |  |  |  |  |  | 1 111 483 | 275 000 - 2 052 631 |
| Вавилова |  |  |  |  |  | - | - |
| **Средняя** | **1 191 930** | **1 150 559** | **1 177 421** | **1 232 814** | **1 152 865** | **1 290 747** | **111 111 - 4 000 000** |
| **Динамика** | 123% | 119% | 122% | 128% | 119% | 134% | - |

**Основные выводы относительно рынка земельных участков**

Проведенный анализ рынка показал следующее:

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство выставляются на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 62 500 руб./сот. – 4 375 000 руб./сот. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на май-июнь 2019 г. цена предложения земельных участков под ИЖС составляет 850 892 руб./сот.

Цена предложения земельных участков под коммерческую застройку в диапазоне от 111 111 руб./сот. – 4 000 000 руб./сот. (без учета скидки на торг) составляет 1 290 747 руб./сот.

Динамика рынка недвижимости: наблюдается стагнация средней цены предложения продажи земельных участков под ИЖС и под коммерческую застройку.

Спрос, предложение: наблюдается перевес предложения над спросом, это обусловлено сложной экономической ситуацией, наложением санкций на РФ, что препятствует стабильному развитию экономики.

Объем продаж: по информации профессиональных участников рынка недвижимости, объем продаж по отношению к периоду годом ранее (в докризисный период), снизился, что объясняется также сложной экономической ситуацией в стране.

*ООО АФ "Аудит-Консалтинг"*

*г. Москва, ул. Новодмитровская, 2. с. 7, оф. 18
E-mail:*[*AKO-MK@nsaudit.ru*](http://e.mail.ru/compose/?mailto=mailto%3aako%2dmk@nsaudit.ru)